SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y DESARROLLO URBANÍSTICO

Expte: 19/2025 PTO.
LC/PGM

Horario de atención al público:
Consulta de exptes.: lunes a viernes de 9:00 a 13:30 horas
Consulta técnica: previa cita al teléfono 955476712.

El Sr. Gerente mediante Resolución nº 2242 de fecha 25 de abril de 2025 , se ha servido resolver lo siguiente:

"PRIMERO: Dª. Pilar Pérez Marín en representación de SEVILLA ACTIVA MP SAU ha presentado ante la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente con fecha 21 de marzo de 2025 el Avance del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-03 CORTIJO CUARTO NORTE.

SEGUNDO: Apoyado en el nuevo paso territorial sur, que articula la relación metropolitana entre el aljarafe y los Alcores, el PGOU presenta estos suelos como una oportunidad de desarrollo residencial beneficiado por la localización junto al cauce del Guadaira, lo que le otorga un incomparable marco ambiental y paisajístico. El sector tiene también como objetivo completar el núcleo de Bellavista completando con los recursos urbanos necesarios con diversificación de usos, completar el deficiente sistema viario y dotar de espacios libres locales y dotaciones necesarias.

TERCERO: La ordenación del instrumento de planeamiento propone un eje viario principal norte-sur que estructura la movilidad dentro del sector y posibilita la conexión con los desarrollos del CORTIJO CUARTO SUR, resolviendo la continuidad de la trama urbana de la barriada de Bellavista, con lo que se asegura una integración racional con el tejido urbano existente.

Es de destacar la localización del Sistema General de Espacios Libres y la disposición, anexa al mismo, de los espacios libres locales, engrosando con superficies verdes la franja de las márgenes del río Guadaria, potenciando de esta forma el anillo verde de Sevilla y acercando al cauce fluvial los usos residenciales. Además, se amplía el entorno de la ermita para abarcar un ámbito de vegetación ya arbolado.

Los edificios existentes de los silos, característicos del paisaje agrario de la zona, se localizan en parcelas de equipamiento local y servicios terciarios, quedando integrados como elementos funcionales y culturales.

Código Seguro De Verificación	0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	28/04/2025 10:42:39
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==		

Respecto a los usos del sector, los datos de partida de la ficha de planeamiento quedan alterados con la propuesta del plan parcial, y ello en virtud del apartado tercero de la Disposición transitoria tercera del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que, en suelo urbanizable sectorizado, permite las modificaciones de las determinaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento general mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, en este caso, el plan parcial.

En base a esta disposición, la edificabilidad total del sector se aumenta en un 10%, distribuyéndose dicho incremento en 10% para cada uno de los usos lucrativos, servicios terciarios y residencial.

El resultado final del número de viviendas es de 2.961, de las cuales la mitad (1481 viv.) son protegidas, consumiendo una edificabilidad del 44% de la total residencial, por lo que queda cumplido el requerimiento de la legislación estatal, Ley 12/2023, de 24 de mayo por el derecho a la vivienda, que establece una reserva mínima para vivienda protegida del 40% de la edificabilidad residencial.

El suelo reservado en el plan parcial cumple los estándares establecidos en el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA y en el Plan General de Sevilla.

CUARTO: De conformidad con lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, modificada por Decreto-Ley11/2022 de 29 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la Administración competente para la tramitación elaborará un Avance que será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En éste caso el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a la consulta pública que la Administración promoverá a través de su portal web y en la que recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considera cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración.

QUINTO: Visto cuanto antecede, procede promover una consulta pública con carácter previo a la elaboración del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-03 CORTIJO CUARTO NORTE, para recabar la opinión de la ciudadanía. A tales efectos deberá

Código Seguro De Verificación	0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	28/04/2025 10:42:39
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==		

publicarse en el portal web el Avance elaborado, que conforme al art. 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Se considera suficiente establecer un plazo de veinte días para la referida consulta pública, puesto que éste es el plazo establecido por el art. 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre y art. 104 de su Reglamento, con carácter general para la información pública de los documentos de aprobación inicial que no precisen evaluación ambiental estratégica

En virtud de cuanto ha sido expuesto

VENGO EN RESOLVER

PRIMERO. - Tomar conocimiento del Avance del Plan Parcial del Sector SUS-DBP-03 CORTIJO CUARTO NORTE cuyos efectos administrativos tienen carácter interno, preparativo de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, según lo establecido en el art. 101.3 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO.- Siendo preceptivo el trámite de consulta pública conforme a lo establecido en el art. 77 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por medio del presente se ordena su sometimiento a dicho trámite por plazo de veinte días, mediante la publicación del mismo en el portal web de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente, en cumplimiento de lo establecido en los arts. 100 y 101 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía".

Lo que se hace público para general conocimiento, haciendo constar que, para hacer llegar la opinión de cuantos estén interesados en ello, ésta habrá de remitirse a consultaspreviasplaneamiento@urbanismo-sevilla.org. El plazo finaliza el 29 de mayo de 2025.

Sevilla, en la fecha abajo indicada
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA
DE URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
P.D
EL JEFE DEL SERVICIO
Fdo.: Carlos Flores de Santis.

Código Seguro De Verificación	0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Flores de Santis	Firmado	28/04/2025 10:42:39
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://www.sevilla.org/verifirmav2/code/0mqU/X02ybfAtYUowSS6ag==		